

Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, J. Huydecoperweg 22

28-3-2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Overzicht zienswijzen.....	4
3. Zienswijzen	5
1. Deskundig onderzoek waaruit blijkt dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, ontbreekt.....	6
2. Ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven	6
3. Negatieve effecten op bestaande uitbreidingsmogelijkheden	7
4. Het proces tot visievorming over het gebied is niet afgewacht.....	8
7. Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking	9
4. Ambtshalve wijzigingen.....	10
5. Overzicht van alle wijzigingen	11

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen Ontwerp wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, J. Huydecoperweg 22 (hierna: nota zienswijzen). Het ontwerp wijzigingsplan heeft van **10 november 2022 tot en met 21 december 2022** ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

In **hoofdstuk 2** van de nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de ingediende zienswijzen.

De zienswijzen en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in **hoofdstuk 3**. Indien reacties hebben geleid tot wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het concept ontwerp bestemmingsplan, dan is dat bij de betreffende reacties aangegeven.

Hoofdstuk 4 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Overzicht zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend.

Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzagelegging zijn ontvangen.

De termijn van terinzagelegging was van **10 november 2022 tot en met 21 december 2022**.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan hebben wij één zienswijze ontvangen. De zienswijze is gedateerd op 8 december en is op 9 december ontvangen.

3. Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen benoemd en voorzien van een reactie van het college.

Het gaat om de volgende ingediende zienswijzen:

- 1. Deskundig onderzoek waaruit blijkt dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, ontbreekt**
- 2. Ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven**
- 3. Negatieve effecten op bestaande uitbreidingsmogelijkheden**
- 4. Het proces tot visievorming over het gebied is niet afgewacht**
- 5. Het college is niet verplicht medewerking te verlenen aan het toepassen van de wijziging**
- 6. Het wijzigingsplan voldoet niet aan goede ruimtelijke ordening**
- 7. Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking**

1. Deskundig onderzoek waaruit blijkt dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, ontbreekt

Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart was een bedrijfswoning uitsluitend toegestaan, wanneer deze noodzakelijk was voor de bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan agrarisch gebied Buitenvaart is dit noodzakelijkheids criterium losgelaten. Sindsdien is slechts van belang dat de bedrijfswoning wordt bewoond door iemand die werkzaam is in het agrarisch bedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt.

Bij de realisatie van een nieuwe (eventueel tweede) bedrijfswoning wordt dus niet langer geëist dat wordt aangetoond dat deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De eis in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan om aan te tonen dat een bestaande bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, is daarmee een vreemde geworden. Omdat dit niet met elkaar rijmen is, én omdat bij het agrarisch bedrijf J. Huydecoperweg 24 ook na omzetting van de bedrijfswoning J. Huydecoperweg 22 naar plattelandswoning nog steeds een bedrijfswoning aanwezig is, zijn wij van oordeel dat deze regel betekenisloos is.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. Wel zullen wij de mogelijkheden onderzoeken om de wijzigingsbepaling in het bestemmingsplan aan te passen.

2. Ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven

Voorop stellen wij dat het in onderhavig geval de wijziging naar een plattelandswoning betreft. Er wordt geen woonbestemming aan het gebied toegevoegd, dus er ontstaat hier geen burgerwoning met bijbehorende rechten. Het enige dat de wijziging regelt, is dat geen enkele bewoner van de woning meer werkzaam hoeft te zijn in het agrarisch bedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakte. De bewoners van de plattelandswoning mogen niet meer dan de bewoners van de bedrijfswoning. Beiden hebben evenveel te dulden. De plattelandswoning wordt via artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelijkgesteld aan een bedrijfswoning.

Daarmee is de omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning niet een verruiming van de gebruiksmogelijkheden die een beperking op de omgeving veroorzaakt.

In artikel 3, lid 3.1 van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart bepaalt welke bedrijven zijn toegelaten. Al deze toegelaten bedrijven hebben ingevolge de Richtafstandenlijst bij de VNG publicatie *Handreiking Bedrijven en milieuzonering* een maximale milieucategorie van 3.2.

In paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat het volgende:

Gevoelige functies in het plangebied

Op het bedrijventerrein liggen gevoelige functies zoals bedrijfswoningen. Deze functies zijn hier bewust gesitueerd. Aan deze functies op een omgevingstype gemengd gebied en binnen de geluidzone van De Vaart, wordt een lager woon- en leefklimaat geboden t.o.v. woningen in een woonwijk. Direct naast de bedrijfswoningen worden bedrijfsactiviteiten toelaatbaar geacht in maximaal milieucategorie 3.2 indien het aspect geluid bepalend is voor de grootste afstand. Indien het aspect geur bepalend is voor de aan te houden afstand gelden de voorwaarden uit de paragraaf 5.7.2 Het houden van landbouwhuisdieren.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door toepassing van milieuzonering zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de in de omgeving van het bedrijventerrein gelegen omgevingstypen en de in het plangebied gelegen bedrijfswoningen en worden de "toegelaten milieubelastende activiteiten" in het plangebied niet onaanvaardbaar in hun functioneren belemmerd.

De beoordeling waarvan reclamant aangeeft dat deze niet (adequaat) heeft plaatsgevonden, is niet anders dan de beoordeling over de toelaatbaarheid van een bedrijfswoning, zoals die heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart. De bedrijfswoning geniet dezelfde bescherming als de plattelandswoning; aan de andere kant mag een bedrijfswoning geen onevenredige beperkingen veroorzaken.

De maximaal toegestane bedrijfscategorie 3.2 maakt de realisatie van bedrijfswoningen mogelijk. Bedrijven kunnen niet verder uitbreiden dan maximaal bedrijfscategorie 3.2, waardoor ter plaatse van de woningen een bepaald woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Dit verandert niet bij omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Hiermee is aangetoond dat de omzetting naar plattelandswoning geen belemmering vormt voor bestaande bedrijfsvoering of bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3. Negatieve effecten op bestaande uitbreidingsmogelijkheden

We begrijpen dat door de aanwezigheid van de woningen ter plaatse geen kassen kunnen worden gebouwd en dat het bouwen om de woningen heen bouwen leidt tot een inefficiënte kas. Wij kunnen reclamant niet volgen in zijn zienswijze dat de omzetting in een plattelandswoning dit veroorzaakt. De bedrijfswoningen J. Huydecoperweg 22 en 24 zijn beide reeds aanwezig, waardoor thans reeds ter plaatse geen kassen gebouwd kunnen worden. Wij vinden het niet aannemelijk dat de bestaande opstallen worden verwijderd om die te vervangen voor kassen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

4. Het proces tot visievorming over het gebied is niet afgewacht

We laten inderdaad verschillende scenario's voor het gebied Buitenvaart verkennen, wat mogelijk leidt tot nieuw beleid. Vooralsnog is er evenwel geen sprake van nieuw beleid en dat kan dan ook geen reden zijn om deze aanvraag te weigeren.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

5. Het college is niet verplicht medewerking te verlenen aan het toepassen van de wijziging

Wij zijn inderdaad niet verplicht om medewerking te verlenen aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit verschillende keren bevestigd. De afdeling formuleert het haar uitspraak van 18 november 2015 als volgt: "Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd."

Wij vinden het belang van de verzoeker om wijziging zwaarder wegen dan het belang van reclamant om dat niet te doen. Daarom zijn wij van mening dat wijziging is gerechtvaardigd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

6. Het wijzigingsplan voldoet niet aan goede ruimtelijke ordening

Het plangebied van bestemmingsplan Agrarische gebied Buitenvaart maakt in zijn geheel deel uit van het geluidgezoneerde industrieterrein De Vaart. Om dit terrein ligt de geluidszone van de Vaart.

De Buitenvaart maakt onderdeel uit van het op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein De Vaart. Op delen van het industrieterrein zijn inrichtingen toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en die worden genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht. De zonegrens, ook wel de 50 dB(A)-contour genoemd, is onderdeel van het toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor milieu. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege dat gehele industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. Tot de geluidszone behoort het gebied tussen het industrieterrein zelf en de buitengrens van de zone. Het industrieterrein zelf (waaronder ook agrarisch gebied Buitenvaart) maakt dus geen deel uit van de zone. Voor daarop aanwezige of geprojecteerde woningen gelden geen geluidsnormen. Voor wat betreft de bedrijfswoningen op de Buitenvaart is in het verleden besloten dat bedrijfswoningen op deze locatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het wijzigen van de bestemming naar plattelandswoning is hier niet mee in strijd. De bestemming 'Agrarisch – verbreed' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' houdt in dat de kavel deel blijft uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. Dit betekent dat de woning geen bescherming geniet tegen geluid van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. Wat betreft geluid concluderen wij dat de belangen van bedrijven op het gezoneerde industrieterrein niet worden geschaad.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

7. Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking

Ieder verzoek om wijziging wordt afzonderlijk beoordeeld. Daarbij vindt een belangenafweging plaats tussen enerzijds de belangen van de aanvrager en anderzijds de belangen van andere belanghebbenden. Gelijke gevallen zullen wij uiteraard gelijk behandelen. Dat kan betekenen dat, als er geen tussentijdse beleidswijziging plaatsvindt, gelijke gevallen op dezelfde manier zullen worden afgehandeld als het onderhavige. Wij zijn echter van mening dat er geen sprake is van *ongewenste* precedentwerking.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

t.a.v. de regels		
Onderwerp	Wijziging	Reden
Verbod bouw nieuwe woning	Aan de regels is een artikel toegevoegd, waarmee de bouw van een nieuwe bedrijfswoning wordt verboden.	In artikel 3.6, onder f van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart staat dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe bedrijfswoning meer mag worden gebouwd op het perceel. Dit verbod moet in het wijzigingsplan worden opgenomen om werking te hebben.
Aanpassing vantoepassingverklaring	Aan de vantoepassingverklaring is een fragment toegevoegd, waarmee duidelijk is dat de bouw van een nieuwe woning verboden is.	Zonder deze bepaling zijn het wijzigingsplan en het bestemmingsplan niet met elkaar in overeenstemming.

5. Overzicht van alle wijzigingen

Regels	
Artikel	Aanpassingen
<p>Artikel 3 Een nieuw artikel 3 is ingevoegd, onder vernummering van artikel 3 en 4 naar artikel 4 en 5.</p>	<p>Het nieuwe artikel 3 luidt als volgt:</p> <p>Artikel 3 Verbod bouw nieuwe woning Het is verboden om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen.</p>
<p>Artikel 4 Vantoeppingverklaring Dit wijzigingsplan is een toevoeging aan het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart; de verbeelding en regels van het bestemmingsplan blijven onverkort van toepassing, <u>met dien verstande dat artikel 3, lid 3.1, onder b. vervalt.</u></p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan was dit artikel 3, maar is door invoeging van een nieuw artikel 3 omgenummerd naar artikel 4. Het fragment “, met dien verstande dat artikel 3, lid 3.1, onder b. vervalt” is toegevoegd.</p>
<p>Artikel 5</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan was dit artikel 4, maar is door invoeging van artikel 3 omgenummerd naar artikel 5.</p>